

定住促進宅地 「ニュータウン久万高原」 分譲のしおり



愛媛県上浮穴郡久万高原町久万 2 1 2

久万高原町

【担当】久万高原町役場 まちづくり戦略課 移住・定住促進係

TEL : 0892-21-1111

FAX : 0892-21-2860

E-mail : ijyuu@kumakogen.jp

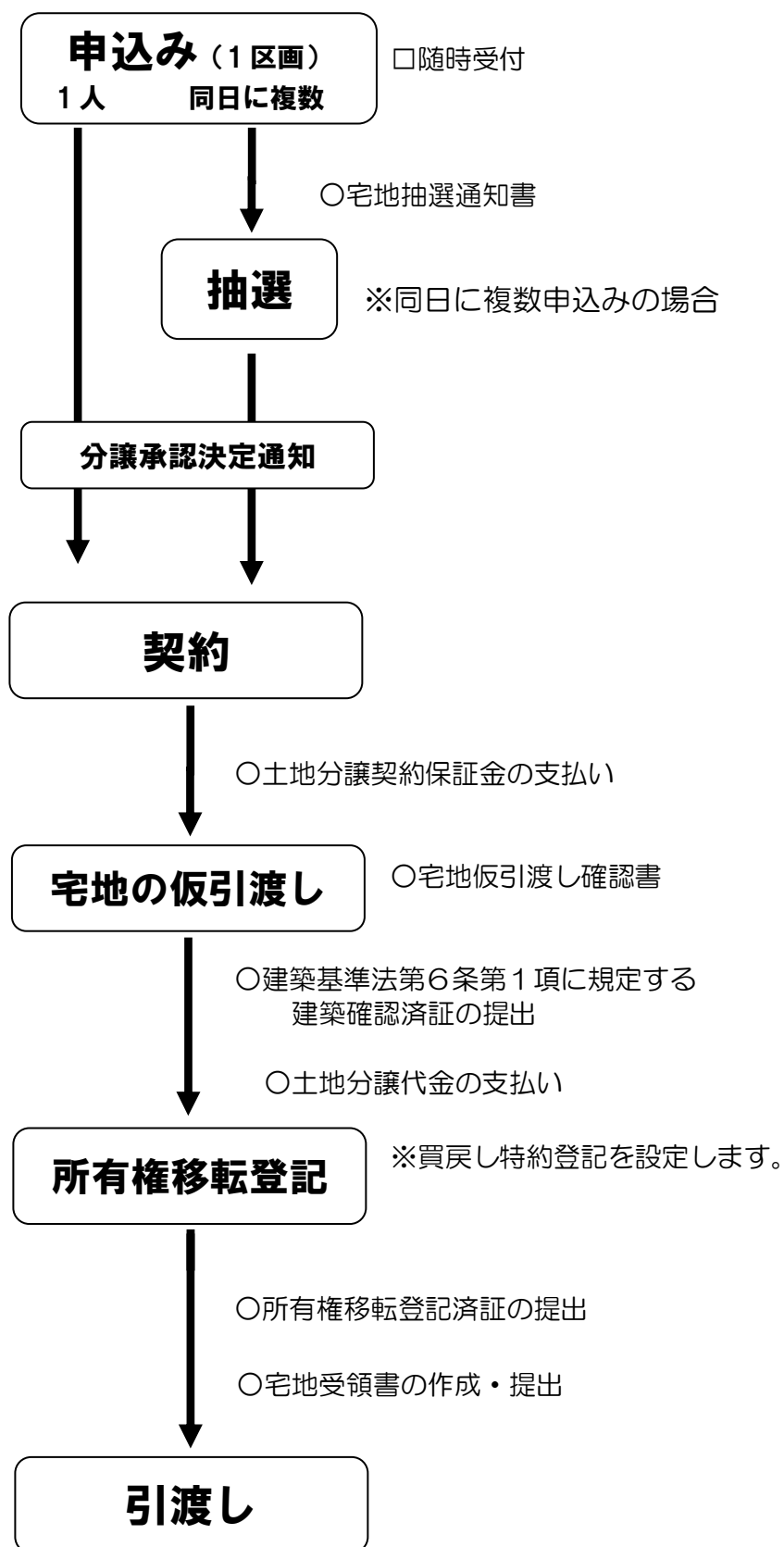
■目 次

「ニュータウン久万高原」概要	2
手続き完了までの主な流れ	3
1 申込み	4
2 抽選会	5
3 契 約	6
4 代金の納入	6
5 所有権移転登記	6
6 住宅建築条件	7
7 共用施設・その他	7
8 補助金について	8
9 定住促進宅地分譲申込書（様式）	9
10 ニュータウン久万高原宅地分譲契約書	10

定住促進宅地「ニュータウン久万高原」概要

○所在地	愛媛県上浮穴郡久万高原町菅生 2 番耕地
○事業名	定住促進団地整備事業
○売主（事業主）	久万高原町
○開発許可番号	24中久土第185号
○開発総面積	8,741 m ² （うち宅地部分 6,150 m ² ）
○総区画数	22 区画
○分譲区画面積	235.83 m ² ～296.44 m ²
○分譲区画価格	2,139,000 円～2,696,000 円
○最多分譲価格帯	250 万円台
○宅地造成工事	平成 25 年 8 月完成
○私道負担	なし
○用途地域	都市計画区域内指定無しの区域
○建ぺい率	70%
○容積率	200%
○団地内道路	町道（幅 5～6m）
○水道	簡易水道（接続負担金あり）
○ガス	プロパンガス
○電気	四国電力（株）※電柱方式
○排水	公共下水道（接続負担金あり）
○雨水	側溝へ放流
○ごみ収集場所	1 か所
○消防設備	防火水槽
○テレビ	個別受信
○インターネット	光回線
○各施設までの距離	
・久万高原町役場	約 1.2km（徒歩 15 分）
・久万高原町警察署	約 0.8km（徒歩 10 分）
・久万高原町立病院	約 1.5km（徒歩 19 分）
・町立久万幼稚園・小学校	約 1.6km（徒歩 20 分）
・町立久万中学校	約 0.9km（徒歩 12 分）
・県立上浮穴高等学校	約 1.8km（徒歩 23 分）
・JR バス停久万中学校前	約 0.8km（徒歩 10 分）
・伊予鉄バス 久万営業所	約 0.8km（徒歩 10 分）
＜町外＞	
・松山 IC	約 26km（車にて約 30 分）
・JR 松山駅	約 33km（車にて約 53 分）

○手続き完了までの主な流れ



1 申込み

(1) 申込み資格

次の条件をすべて備えている方に限り、宅地の申し込みが出来ます。

- ・申込者の年齢が 20 歳以上の方
- ・同居もしくは同居しようとしている親族がいる方（婚姻の届出をしないが、事実上婚姻関係と同様の事情にある方その他婚姻予定者を含む）
- ・町外に住所を有する方、又は本町に転入後 10 年を経過していない方で、本町に住民登録をして居住しようとする方、又は居住している方で、自己の所有する住居のない方（転入時に、その直前 3 年以内に本町に居住していた方を除く）
- ・契約締結の日から 3 年以内に自らの居住する住宅建築を完了し、本町に住民登録し定住できる方
- ・本町および前居住地にて税金等の滞納がない方
- ・その者または現に同居し、若しくは同居しようとする親族が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律に規定する暴力団員でない方

※申込みにあたっては、申込み資格の他に分譲条件があります。詳しくは、「分譲のしおり」P.7 の 6. 住宅建築条件および添付資料（久万高原町「ニュータウン久万高原」定住促進宅地分譲要綱）を熟読の上、お申込みください。

(2) 申込受付

随時受付

(3) 申込み方法

- ① 申込み書類を揃えて、久万高原町役場まちづくり戦略課移住・定住促進係（以下「担当課」という。）までお越しいただくか、書留にてご郵送ください。書留は到着した日時を申込みの日時とします。
 - ・受付時間 土日祝日を除く午前 9 時から午後 5 時まで
- ② 所定の申込書に必要事項を記入のうえ、以下の書類を揃えてお申込みください。
 - ・定住促進宅地分譲申込書
 - ・同居する方全員の住民票（謄本）
 - ・前年の所得証明書（前年が発行できない場合は前々年）
 - ・地方税の納税証明書（過去 3 年間、前年が発行できない場合はそれ以前の 2 年間）
 - ・住民票の附票（過去 3 年以内に住所の異動がある方のみ）
- ③ 1 世帯につき 1 区画の応募とします。

※契約は申込者の名義となります。

(4) 分譲方法と承認通知

- ① 分譲の方法は、申込受付順とします。
- ② 申込書については、町にて資格等を審査します。その後、審査の結果によって宅地分譲承認決定通知書、もしくは宅地分譲不承認決定通知書を送付します。
- ③ 同日で 1 区画に 2 世帯以上の承認があった場合は、宅地抽選通知書を送付し、後日抽選を行います。

2 抽選会 ※公募等により複数名の希望者があった場合に実施します。

(1) 日 程

抽選該当者に後日、宅地抽選通知書にて通知します。

(2) 持参物

- ① 宅地抽選通知書
- ② 身分証明書
- ③ 委任状（代理人が抽選を行う場合のみ）

(3) 抽選の概要

- ① 抽選会開始時間までに、抽選場所にお越しください。開始時間に入室していない場合は辞退したものとします。
- ② 必ず申込者が抽選会に参加してください。当日やむを得ない理由で参加できない場合は、代理人が申込者の委任状と代理人の身分証明書の提示により、代理人の参加を認めます。
- ③ 抽選会の参加人が他の参加人の代理を行うこと、代理人が2人以上の代理を行うことはできません。
- ④ 抽選は公開抽選により行います。申込受付順にくじを引く順番を決め、その順に抽選を行い、当選者を決定します。
- ⑤ 当選者には後日、宅地分譲承認決定通知書を送付します。
- ⑥ 当選者の他に抽選の結果により順位を決め、3人以内の補欠者を決定します。

(4) 優先措置

- ① 抽選に漏れた方は分譲が可能な他の区画を、優先的に販売します。
※この措置において、同日の抽選に漏れた 2 名以上の方が、同日に同じ区画へ申込みをされた場合は、抽選により決定します。
- ② 定住促進宅地分譲申込書のみ提出によって、受付を行います。

3 契 約

宅地分譲承認決定通知から30日以内に契約を締結します。契約締結後、契約保証金の納入となります。ただし、所有権移転登記は建築確認済証の提出と分譲代金納入後に登記を行います。

(1) 持参物

- ① 印鑑（申込者の実印）
- ② 収入印紙 ※土地の購入金額によって印紙税額が異なります。

(2) 契約保証金

契約締結後、契約保証金（分譲代金の約10%）を町に納入頂きます。

(3) 仮引渡し

- ① 契約保証金納入後、町職員と購入者双方の立ち会いの下、仮引渡しを行います。
- ② 宅地仮引渡し確認書を作成し、確認を行います。

4 代金の納入

建築確認済証の提出を確認後、土地購入金額から契約保証金を除いた額を請求します。

以下の方法で納入してください。

① 納付書による納入

町が発行する納付書にて、指定の納付場所に納入してください。

② 口座振込

納付書を使用しない場合は、次の口座にお振り込みください。その際の振込手数料は購入者負担となります。

金融機関	愛媛銀行 久万支店
口座種類	普通
口座名義	久万高原町会計管理者（クマノガタ ソウカイケイリシヤ）
口座番号	1674505

5 所有権移転登記

代金が納入されたことを確認後、購入者にて所有権移転登記を行っていただきます。その費用は購入者負担となります。

(1) 買戻し特約登記

転売を防止するため、所有権移転登記と同時に買戻し特約の付記登記を行う場合があります。（契約の日から起算して5年間）

(2) 登記完了

登記完了後、担当課へ宅地受領書を提出してください。その際に、所有権移転登記済証を確認します。

(3) 特約登記の抹消

この宅地に住宅建築と転居が完了でき次第、登記の抹消登記を行うことが出来ます。
その際、手続き及び費用は購入者負担になります。

6 住宅建築条件

この宅地の主な住宅建築条件として、次の条件があります。

(1) 宅地は原則、自ら居住するための住宅及びその従たる施設に使用することとします。

(2) 建築する住宅は、主要部材に町内で伐採し町内の製材所で加工された木材を80%以上使用した木造2階建て以下の一戸建てとし、延床面積は60平方メートル以上とします。

(3) 町産材使用条件の確認のため、以下の手続きをお願いします。

① 住宅建築着工前に久万材使用内容確約書を担当課まで提出してください。

② 上棟後、久万材納材証明書を提出し、担当課の検査を受けてください。

※町の木造住宅支援事業費補助金を受ける場合は、申請書類等のコピーを担当課まで提出してください。

(4) 宅地は、契約締結の日から10年間は譲渡、転売、貸与はできません。

(5) 建築物は、災害等を考慮し建築基準法など関係法令を遵守し、また近隣の景観を損なわないように配慮してください。

(6) 建築物から隣地境界線・道路境界線までは1m以上離してください。また、門柱・門扉車庫から道路境界線までは1m以上離してください。

(7) 簡易水道と公共下水道については、加入負担金が必要です。

① 負担金は簡易水道105,000円、公共下水道136,000円です。(工事費別)

※たいていの場合、建築業者等が手続きを代行してくれます。

② 簡易水道及び公共下水道の工事は町指定の業者に依頼してください。

7 共用施設・その他

(1) 「ニュータウン久万高原」敷地内に、設置されている電柱・支線及び支柱は、撤去・位置の変更等はできません。また、今後の状況により新たに設置される場合がありますので、あらかじめご了承ください。

(2) 「ニュータウン久万高原」の自治会は、現在、ニュータウン久万高原入居者により構成されております。自治会についてご協力ください。

(3) 次の宅地内の共用施設については、維持及び管理は住居者の費用負担により自治会にて行うこととなります。

- ① 集会所用地
- ② 緑地
- ③ 防火水槽
- ④ ごみステーション

(4) 仮引渡し後の宅地の管理については、所有者が行ってください。近隣住民の迷惑にならないよう、ご協力をお願いします。

(5) 宅地周辺の農作業については、十分に配慮いただくようお願いします。

(6) 今後の宅地分譲により、空き区画がある場合は、分譲条件等の変更を行う場合がありますので、あらかじめご了承ください。

8 補助金について

木造住宅支援事業

主要部材に久万材を使用し、町内の事業者が施工する場合には、申請により 100 万円を限度に補助金を受けることが可能です。

詳細については、担当課へお問い合わせください。

定住促進宅地分譲申込書

宅 地 名		ニュータウン久万高原		区 画 番 号			
申 込 者	フリガナ				(生年月日) 年 月 日		
	氏 名	⑩					
	住 所						
	自 宅 電 話			携 帯 電 話			
	職業及び勤務先						
同 居 予 定 者	氏 名	申込者との 続柄	年齢	職業（勤務先等）			
建設予定住宅		構 造	建 坪	予定工期 着工 年 月 頃 入居 年 月 頃			
私は、久万高原町「ニュータウン久万高原」定住促進宅地分譲要綱の申込資格、条件、内容等を承諾のうえ申込みます。なお、この申込書の記載事項は、事実と相違ありません。							
久万高原町長 様						年 月 日	

(添付書類)

- ① 同居しようとする者全員の住民票 ② 前年の所得証明書及び過去3年間の地方税の納税証明書
 ③ 要綱第2条第3号を確認できる書類 ④ その他町長が指示するもの

(その他)

- ① 契約及び登記は、申込者の名義となります。 ② 記載内容が事実と異なる場合は、無効となります。
 ③ 申込書その他に記載された個人情報厳正に管理し、分譲以外の目的で使用する一切ありません。

※受付番号	※審査結果	※決定区画番号	※受付印

様式第5号（第7条関係）

ニュータウン久万高原宅地分譲契約書

譲渡人 久万高原町長 （以下「甲」という。）と譲受人 （以下「乙」という。）との間で、ニュータウン久万高原の宅地分譲に関して、次のとおり契約を締結する。

（分譲物件）

第1条 甲は、次に表示する土地（以下「宅地」という。）を乙に売り払い、乙はこれを買受ける。

- （1）所在地 上浮穴郡久万高原町菅生
- （2）区画番号
- （3）地 目 宅地
- （4）地 積

（分譲代金及び納入方法）

第2条 宅地の分譲代金は、金 円とする。

- 2 乙は、前項に記載する分譲金額のうち、10%相当額（1,000円未満の端数があるときは切り上げとする。）を契約保証金として宅地分譲契約保証金支払請求書に基づき、精算金を分譲代金精算支払請求書に基づき、甲が発行する納入通知書により納入しなければならない。

（所有権の移転等）

第3条 甲は、乙が前条に規定する契約保証金を完納したのち宅地の仮引渡しを行うものとする。

- 2 甲は、宅地に係る建築基準法第6条第1項に規定する建築確認済証の提出を確認したのち、精算金支払い請求を行うものとする。
- 3 乙は、前条に規定する精算金を完納したのち所有権移転登記を行うものとする。

（登記手続き及び費用の負担）

第4条 前条の規定により移転した宅地の所有権の登記及び当該契約書に定める買戻し権の登記手続きは、同時に乙が行うものとし、甲は、これに協力しなければならない。

- 2 前項の登記に要する費用は、全て乙の負担とする。

（住宅建築の条件等）

第5条 乙は、次の各号について遵守しなければならない。

- （1）宅地は原則、自ら居住するための住宅及びその従たる施設の建設に使用すること。
- （2）建築する住宅は、主要部材に町内で伐採し町内の製材所で加工された木材を80%以上使用した木造2階建て以下の一戸建てとし延床面積60平方メートル以上とすること。
- （3）契約締結の日から3年以内に、自らの居住する住宅建築を完了し、かつ本町に住民登録し定住すること。

- (4) 住宅建築に際して、簡易水道及び公共下水道の加入負担金を支払い接続すること。
- (5) 宅地は、宅地分譲契約締結の日から10年間は譲渡、転売、貸与しないこと。ただし、町長が特別の事情があると認めるときは、この限りでない。
- (6) 建築物は、その外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線及び道路境界線までの距離が1メートル以上離れ、門柱、門扉及び車庫から道路境界線までの距離が1メートル以上離れていること。
- (7) 建築物の外観は、近隣の景観を損なわないように配慮すること。
- (8) 入居後は自治会活動の推進に努めること。
- (9) 宅地周辺の農作業に十分な理解を示すこと。

(移転の制限)

第6条 乙は、前条第5号の規定により甲の承認を受けて宅地又は宅地の上に建築された住宅の所有権を移転するときは、この契約に基づく一切の権利又は義務を所有権移転の相手方に継承させるものとする。

(契約の解除)

第7条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当する場合には、この契約を解除ができるものとする。

- (1) 久万高原町「ニュータウン久万高原」定住促進宅地分譲要綱に定める分譲の条件等に該当しないと認めるとき。
- (2) この契約に違反したとき、又はこの契約の履行が不能となったとき。
- (3) 乙は、甲がやむを得ない事情があると認めた場合に限り、この契約を解除することができる。

(買戻し権)

第8条 甲は、乙若しくはその継承人が第5条の規定に違反した場合は、宅地を買い戻すことができる。

- 2 前項の買戻しの特約の期間は、宅地分譲契約の日から起算して5年を経過する日までの間とする。
- 3 買い戻しに係る特約については、原則これを登記するものとする。ただし、町長が特別の事情があると認めた場合は、この特約を登記しないものとする。
- 4 この特約登記は、乙が宅地への住宅建築及び転居が完了後、抹消できるものとする。

(契約解除等に伴う損失の非補償)

第9条 甲は、第7条又は前条の規定により契約を解除し、又は買戻しを行ったことにより、乙が損失を受けても、その損失を補償しないものとする。

(原状回復の義務)

第10条 乙は、第7条又は第8条の規定により甲が契約を解除し、又は宅地を買い戻した場合には、直ちに乙の負担において宅地を原状に回復し、甲に返還しなければならない。ただし、甲が原状に復することを要しないと認めるときは、この限りではない。

- 2 甲は、乙が前項の規定による原状回復をしない場合は、乙の負担において甲又は甲の

指定する第三者がこれを原状に回復し、乙は、その費用を甲の請求により支払わなければならない。

(返還金及び違約金)

第11条 甲は、第7条又は第8条の規定により契約を解除し、又は宅地を買い戻した場合は、既に受領した分譲代金を乙に返還するものとする。ただし、乙は違約金として第2条第2項に規定する契約保証金相当額を甲に支払うものとする。

2 前項の規定する返還金に利息は付けないものとする。

(相殺)

第12条 甲は、第7条又は第8条の規定により契約を解除し、又は宅地を買い戻した場合は、甲の乙に対する分譲代金の返還債務とこの契約に基づく乙の甲に対する金銭債務の相当額を相殺することができる。

(遅延損害金)

第13条 甲は、乙がこの契約に基づき甲に納入すべき金額を甲の指定する期日までに納入しなかった場合は、その納期限の翌日から納入の日までの期間の日数に応じ当該未納金額に年14.6%の割合を乗じて得た金額を遅延損害金として乙に対して請求することができる。ただし、甲が乙にやむを得ない事情があると認めたときは、遅延損害金を減免することができる。

(公租公課の負担)

第14条 宅地に賦課される公租公課は、所有権移転登記後は乙が負担するものとする。

(契約費用の負担)

第15条 乙は、本契約書の作成に関する費用を負担するものとする。

(宅地使用及び管理状況の調査等)

第16条 乙は、甲が宅地の使用及び管理の状況に関して調査をしようとするとき又は報告を求めたときは、これに協力しなければならない。

(その他)

第17条 この契約に疑義が生じたとき又は定めのない事項については、必要に応じて甲乙協議して定めるものとする。

本契約の締結を証するため、この契約書を2通作成し、当事者記名押印のうえ各自1通を保有するものとする。

年 月 日

譲渡人 久万高原町長

⑨

譲受人 住所
氏名

⑨